PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Peterborough

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2008

Marché du neuf

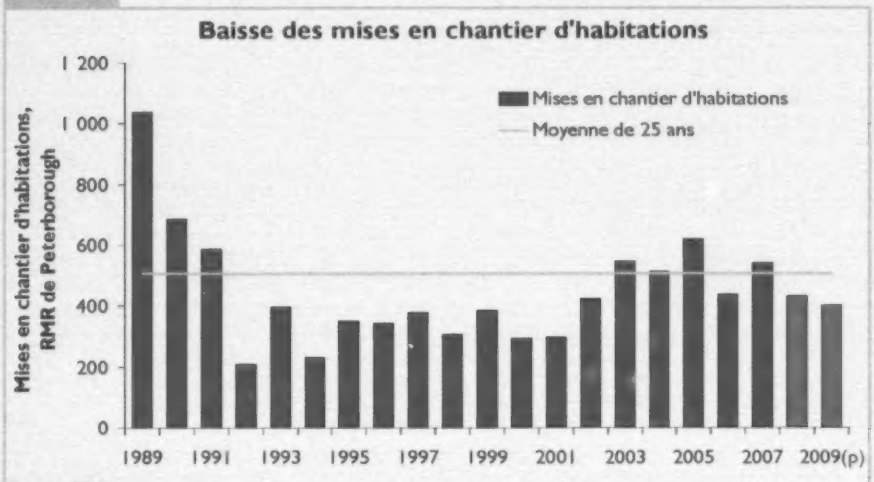
Les mises en chantier d'habitations diminuent

Au cours des deux prochaines années, le rythme de la construction résidentielle va ralentir dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Peterborough. La montée des prix des habitations et le choix accru sur le marché de la revente constitueront les principaux facteurs qui contribueront au relâchement de la demande sur le marché du neuf.

En 2008, les mises en chantier d'habitations régresseront de 20 % par rapport à 2007, pour se chiffrer à 430, puis leur nombre va accuser une nouvelle baisse en 2009, pour s'établir à 400. Le repli de l'activité

Figure 1

Baisse des mises en chantier d'habitations



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier d'habitations diminuent

2 **Marché de la revente**
Le marché de la revente se rapproche de son point d'équilibre

3 **Tendances économiques**
L'économie poursuit son expansion
La croissance démographique se poursuit dans les principaux groupes d'âge qui stimulent la demande de logements
Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

6 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

sera surtout attribuable au recul des mises en chantier de maisons individuelles, mais ce type d'habitation va demeurer le premier choix des consommateurs dans la région. En effet, plus de 60 % des unités dont on coulera les fondations en 2008 et en 2009 seront des maisons individuelles. Les constructeurs commenceront autant de jumelés en 2008 qu'en 2009, c'est-à-dire cinq unités par année. En 2008, la production augmentera surtout du côté des maisons en rangée. Celles-ci représenteront presque 30 % (120 unités) des habitations mises en chantier. En 2009, leur nombre passera à 85. Du côté des appartements, les volumes de production descendront à 25 unités en 2008 avant de remonter à 60 en 2009.

C'est dans la ville de Peterborough qu'on continue de trouver la majorité des unités mises en chantier. Au premier trimestre de 2008, on y a enregistré plus de 81 % de l'activité (26 unités). Il importe de souligner que toutes les habitations de forte densité, comme les maisons en rangée et les appartements, ont été bâties au centre-ville.

Le prix des maisons individuelles neuves a affiché un taux de croissance à deux chiffres en 2007. Cette année, il va s'alourdir de 20 %, pour atteindre 371 000 $. Un tel rythme de progression, en plus de la hausse généralisée des prix des habitations, indique qu'il se construit davantage de logements de prix élevé. À Peterborough, les constructeurs bâtissent des maisons plus grandes sur des terrains de même superficie. Ce facteur continuera d'avoir une incidence sur l'évolution des prix en 2009. En effet, le prix des maisons individuelles va poursuivre son ascension, mais à un rythme de 5 % pour s'établir à 390 000 $.

Vu la forte croissance des prix des maisons individuelles, la demande va se déplacer vers des habitations neuves de prix modeste, comme les maisons en rangée et les appartements. La population de Peterborough est relativement âgée et les ménages ayant franchi l'âge de la retraite commencent à songer à faire l'acquisition d'une habitation plus petite qui répond davantage à leurs besoins en matière de logement. Les jeunes, qui sont de plus en plus nombreux dans cette ville, préfèrent généralement acheter une habitation de forte densité moins coûteuse. Par conséquent, les constructeurs ont commencé à accélérer la production de maisons en rangée et d'appartements afin de satisfaire à cette demande.

Marché de la revente

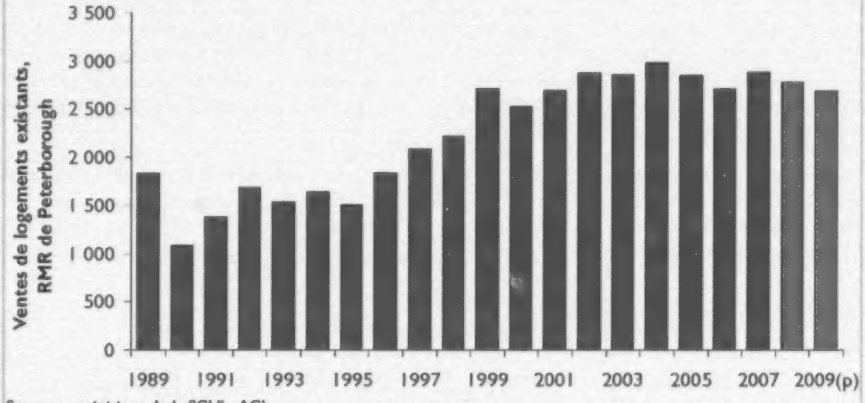
Le marché de la revente se rapproche de son point d'équilibre

Malgré la bonne croissance de l'emploi, l'arrivée d'immigrants et les bas taux hypothécaires, la demande de logements existants va commencer à fléchir légèrement. En effet, le nombre de reventes devrait passer de 2 780 en 2008, à 2 680 en 2009, accusant une baisse de près de 4 % d'une année à l'autre. Bien que ces chiffres demeurent de loin supérieurs à la moyenne du dernier cycle parcouru par le marché de l'habitation, il s'agit d'une nette diminution par rapport au niveau d'activité enregistré récemment sur le marché.

Les prix poursuivront leur ascension sur le marché de la revente, mais à un rythme moins vigoureux qu'en 2007. Le prix moyen devrait croître

Figure 2

Reventes encore nombreuses



Sources : prévisions de la SCHL, ACI

Figure 3

Le revenu requis pour assumer des charges hypothécaires à Peterborough augmente plus rapidement que le revenu moyen des ménages

Sources : SCHL, Statistique Canada

de presque 5 % en 2008, pour se situer à 242 000 $, mais il est censé progresser d'à peine plus de 3 % en 2009, pour s'élever à 250 000 $. Même si le marché de Peterborough continue d'être plus abordable que d'autres marchés situés à proximité, en particulier celui de Toronto, le prix des logements existants y a augmenté plus rapidement que dans les villes voisines. Cette situation contribuera au repli des ventes de logements existants.

En revanche, la montée des prix va inciter davantage les propriétaires qui songent à mettre leur habitation en vente à le faire. De ce fait, les nouvelles inscriptions continueront de se multiplier. Elles progresseront d'un peu plus de 1 % en 2008, pour se chiffrer à 5 150, puis de près de 0,5 % en 2009, pour atteindre 5 170.

Étant donné que les ventes vont diminuer et que les inscriptions vont s'accroître, le marché de la revente de Peterborough, qui se porte encore bien, continuera de suivre la tendance amorcée l'an dernier. Il se déplacera donc vers son point d'équilibre[1], c'est-à-dire vers une conjoncture où le taux de croissance des prix se rapproche de celui de l'inflation et où l'offre correspond plus étroitement à la demande.

Même si le marché de Peterborough reste abordable, comparativement à d'autres marchés, l'ascension des prix des logements existants et, dans une moindre mesure, la montée des taux hypothécaires ont fait en sorte que le revenu nécessaire[2] pour assumer sans peine les charges hypothécaires[3] d'une habitation a augmenté. Le revenu réel moyen gagné par les ménages[4] de la région n'a toutefois pas évolué au même rythme que le revenu nécessaire. Comme ce dernier se rapproche du revenu réel, on observe un relâchement de la demande sur le marché de la revente.

Tendances économiques

L'économie poursuit son expansion

De plus en plus de gens sont attirés par le prix modeste des logements de la région. Cet afflux démographique représente le principal moteur de la croissance. Entre 2001 et 2006, la population des 20 à 24 ans et des 45 à 64 ans – tranches d'âge dans lesquelles se trouvent beaucoup d'accédants à la propriété et d'acheteurs déjà propriétaires – a progressé considérablement. Vu le besoin grandissant de biens et de services requis pour cette population en expansion, la croissance de l'emploi s'est accélérée. La tendance devrait se poursuivre puisque la

---

[1] Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) donne une indication approximative du jeu de l'offre (nouvelles inscriptions) et de la demande (ventes) sur le marché. Un RVNI supérieur à 55 % caractérise un marché favorable aux vendeurs, tandis qu'un rapport se situant entre 35 et 55 % correspond à un marché équilibré. Ainsi, un RVNI inférieur à 35 % favorise les acheteurs. Sur un marché équilibré, la demande est à peu près égale à l'offre, les prix augmentent au même rythme que l'inflation, et les habitations se vendent moins rapidement que sur un marché favorable aux vendeurs.

[2] Le revenu nécessaire est égal à la charge de remboursement hypothécaire divisée par 0,32, de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette tel qu'établi en général par les prêteurs.

[3] En supposant qu'un acheteur verse une mise de fonds de 25 % pour une habitation de prix S.I.A.[MD] moyen, en considérant un amortissement sur 25 ans et en utilisant la moyenne des taux fixes à cinq ans affichés pour établir les charges hypothécaires.

[4] Fondé sur les données du Recensement de 2006 et estimé à partir de la rémunération hebdomadaire moyenne.

conjoncture de l'emploi est censée s'améliorer au cours des deux prochaines années. En effet, l'emploi devrait croître de 2,4 % en 2008, pour s'établir à 58 000, et de 2,1 % en 2009, pour atteindre 59 200.

Depuis 20 ans, les postes à plein temps constituent la majeure portion du marché du travail. En effet, ils représentent en moyenne plus de 76 % des emplois. La progression marquée de l'emploi, surtout du côté des postes à plein temps, est un important moteur de la formation des ménages et des acquisitions résidentielles. Lorsque les gens occupent un emploi à plein temps, ils sont capables d'accroître leurs avoirs, d'envisager des dépenses plus importantes et, par conséquent, de verser sans trop de mal une mise de fonds pour l'achat d'une habitation. Dans la région, la population active devrait continuer d'être composée surtout de travailleurs occupant un poste à plein temps, mais il importe de noter que la proportion de travailleurs occupant un poste à temps partiel s'est légèrement accrue ces dernières années. De 2006 à 2007, le nombre d'emplois à plein temps a augmenté de plus de 3 %, mais celui d'emplois à temps partiel a avancé de plus de 6 %. Les gains plus considérables réalisés du côté des postes à temps partiel s'expliquent notamment par le fait que des gens d'âge mûr reviennent sur le marché du travail.

À Peterborough, la majorité de la population active se concentre encore dans les secteurs des services, de la fabrication et du commerce. Le secteur des services continuera d'être le principal secteur d'activité de la région. Celui de la construction devrait commencer à céder une partie des gains réalisés l'an dernier au chapitre de l'emploi, puisque le niveau d'activité sur le marché de l'habitation redescendra de son point culminant. Les secteurs du commerce et de l'administration publique comptent parmi les secteurs d'activité qui connaîtront une expansion. Enfin, l'activité s'accroîtra de nouveau dans le secteur du transport, surtout en raison de l'engagement qu'a pris le gouvernement fédéral dans le cadre du budget qu'il a présenté cette année. Cet engagement consiste à améliorer éventuellement l'accès aux services de transport au cours des prochaines années, notamment pour un service ferroviaire à Peterborough et l'ajout récent d'un service d'autobus du réseau GO qui permet d'assurer la liaison entre Peterborough et Oshawa.

La croissance démographique se poursuit dans les principaux groupes d'âge qui stimulent la demande de logements

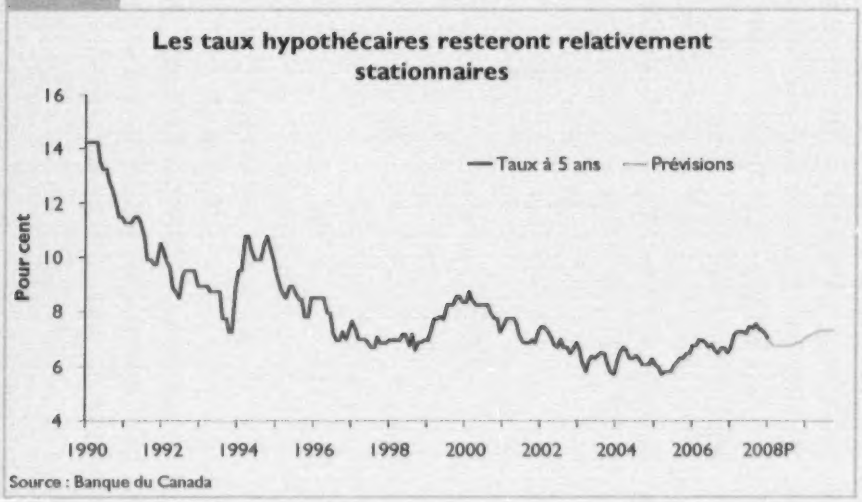
La RMR de Peterborough doit sa croissance démographique au charme de sa ville ainsi qu'à ses logements abordables et de qualité. Non seulement la population existante y grossit, c'est-à-dire que les jeunes quittent le foyer familial pour former de nouveaux ménages et fonder une famille, mais des gens d'ailleurs viennent aussi s'installer dans la région, comme en témoigne le solde migratoire positif.

Selon les données du dernier recensement réalisé par Statistique Canada, la croissance démographique dans la région s'est améliorée dans l'ensemble. Cependant, bien qu'on ait observé des augmentations marquées dans la plupart des tranches d'âge entre 2001 et 2006, cette croissance provient surtout des groupes d'âge des 20 à 24 ans et des 45 à 64 ans. Depuis 2001, ces deux groupes ont enregistré des hausses respectives de 32,6 et de 29,5 %.

Toutefois, malgré la forte croissance démographique observée chez les jeunes, Peterborough continue d'être une ville associée aux gens d'âge mûr et aux ménages familiaux. Depuis 2001, l'âge médian[5] de la population à Peterborough est passé de 41 à près de 43 ans et le nombre de personnes mariées s'est accru de presque 12 %.

[5] Par médian, on entend le point en dessous duquel se situe la moitié de la population et au-dessus duquel se situe l'autre moitié.

Figure 4



Source : Banque du Canada

Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin d'avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux relevés durant la période correspondante de 2007. Selon les prévisions, ils régresseront légèrement tout au long de l'année mais demeureront entre 25 et 50 points de leur niveau actuel. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Tant pour cette année que pour l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

Resumé des prévisions RMR de Peterborough Printemps 2008	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 847	2 714	2 880	2 780	-3,5	2 680	-3,6
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	4 751	4 960	5 085	5 150	1,3	5 170	0,4
Prix moyens S.I.A.® ($)	206 270	213 469	231 596	242 000	4,5	250 000	3,3
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	449	283	324	280	-13,6	250	-10,7
Logements collectifs	170	154	216	150	-30,6	150	0,0
Jumelés	8	4	4	5	25,0	5	0,0
Maisons en rangée	157	89	107	120	12,1	85	-29,2
Appartements	5	61	105	25	-76,2	60	n/a
Tous types de logement confondus	619	437	540	430	-20,4	400	-7,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	246 892	298 272	342 152	371 000	8,4	390 000	5,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,6	3,7	2,6	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,8	2,8	2,8	2,6	-	2,2	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	797	818	822	834	-	847	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	-	6,83	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	-	6,97	-
Nombre annuel d'emplois	55 875	53 900	56 650	58 000	2,4	59 200	2,1
Croissance de l'emploi (%)	1,1	-3,5	5,1	2,4	-	2,1	-
Taux de chômage (%)	7,1	6,1	5,7	5,4	-	5,3	-
Migration nette (Ont.) [1]	860	982	850	850	0,0	850	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada

NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

65718_2008_B01